

16ème législature

Question N° : 8350	De M. Fabien Di Filippo (Les Républicains - Moselle)	Question écrite
Ministère interrogé > Petites et moyennes entreprises, commerce, artisanat et tourisme		Ministère attributaire > Petites et moyennes entreprises, commerce, artisanat et tourisme
Rubrique > commerce et artisanat	Tête d'analyse > Prolonger et généraliser le plafonnement de l'indice des loyers commerciaux	Analyse > Prolonger et généraliser le plafonnement de l'indice des loyers commerciaux.
Question publiée au JO le : 30/05/2023 Réponse publiée au JO le : 04/07/2023 page : 6206		

Texte de la question

M. Fabien Di Filippo alerte Mme la ministre déléguée auprès du ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique, chargée des petites et moyennes entreprises, du commerce, de l'artisanat et du tourisme, sur la nécessité d'étendre le plafonnement de l'indexation des loyers commerciaux à toutes les entreprises du commerce. La loi portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat du 18 août 2022 a plafonné la variation annuelle de l'indice des loyers commerciaux (ILC) prise en compte pour la révision du loyer à 3,5 %. Mais ce plafonnement concerne exclusivement la révision du loyer applicable aux petites et moyennes entreprises (PME), uniquement pour les trimestres compris entre le deuxième trimestre 2022 et le premier trimestre 2023. Il s'agit des entreprises qui cumulativement comptent moins de 250 salariés, n'excèdent pas 50 millions d'euros de chiffre d'affaires annuel ou dont le bilan annuel total ne dépasse pas 43 millions d'euros et qui ne sont pas étroitement contrôlées ou détenues de façon substantielle par une autre entreprise. Le Gouvernement n'a donc pas souhaité étendre ce dispositif de plafonnement à l'ensemble des entreprises, laissant notamment les entreprises de taille intermédiaire (ETI) telles que les réseaux d enseignes tenter d'obtenir des accords avec leurs bailleurs. Malheureusement, alors que l'inflation se poursuit, la quasi-totalité des bailleurs (95 %) a refusé d'accompagner les enseignes dans cette prise en compte de la situation économique et l'indexation des loyers commerciaux explose avec + 6,29 % au mois de mars 2023, contribuant à la poursuite de la dynamique d'inflation actuelle qui touche tous les domaines et frappe durement entreprises et ménages. Les défaillances d enseignes et les fermetures de points de vente se multiplient, ce qui est à la fois néfaste pour l'économie mais aussi pour la vitalité des territoires. Selon la Fédération pour la promotion du commerce spécialisé, entre 2013 et 2021, la fréquentation des centres-villes a chuté de 38,7 % et le taux de vacances des locaux commerciaux s'est accru entre 2019 et 2021 pour atteindre la moyenne de 12 %, sachant que la limite symbolique considérée comme critique par les pouvoirs publics est de 10 %. Si les obstacles à la vitalité commerciale sont variés et nombreux, l'augmentation des loyers commerciaux en fait partie. Alors que tous les coûts sont croissants, que la tension sur la consommation est très forte et que le loyer et les charges immobilières représentent jusqu'à 20 % du chiffre d'affaires d'un commerce, il est urgent et essentiel de prolonger d'une année au mois et de généraliser le plafonnement de l'ILC à 3,5 % pour tous les baux indexés sur cet indice. La survie de nombreux magasins et de milliers d'emplois, qui contribuent à la vitalité des centres-villes, au dynamisme de l'activité économique locale et à l'attractivité des territoires, en dépend. Il lui demande donc quelles mesures urgentes elle compte prendre afin de prolonger et d'étendre le plafonnement de l'indexation des loyers des commerces à + 3,5 % à tous les magasins, quelle que soit la taille de leurs sociétés exploitantes.



Texte de la réponse

Le Gouvernement est très attentif à l'impact de l'inflation sur tous les commerces et les aide à surmonter le risque d'une augmentation trop forte des loyers commerciaux. La loi n° 2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat a mis en place un plafonnement pendant un an de l'augmentation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) à 3,5 %. Ce plafonnement s'applique à toutes les petites et moyennes entreprises (PME) au sens du droit européen jusqu'au premier trimestre 2023. Le Gouvernement a mis en ligne une foire aux questions sur le site de la direction générale des entreprises (DGE) afin de faciliter l'application du dispositif par les acteurs concernés. Alors que le niveau d'inflation reste élevé et que les prévisions de l'Insee prévoient que l'ILC reste au-dessus de 3,5 % jusqu'au milieu de l'année 2024, le Gouvernement est particulièrement attentif à la protection des PME dans le contexte économique actuel. C'est pourquoi le Gouvernement a engagé la procédure accélérée pour la proposition de loi n° 123 maintenant provisoirement un dispositif de plafonnement de revalorisation de la variation annuelle des indices locatifs, qui propose de reconduire le dispositif existant jusqu'au premier trimestre 2024. Cependant, la pertinence d'élargir le dispositif de plafonnement aux entreprises de taille intermédiaire (ETI) doit être évaluée au regard des atteintes que le plafonnement porte à la liberté contractuelle et au droit de propriété. Il apparaît que cette atteinte serait disproportionnée, ce qui fragiliserait le dispositif dans son ensemble. Le Gouvernement veillera à ce que le dispositif reste proportionné et adéquat au regard de l'objectif d'intérêt général poursuivi et prenne en compte la conjoncture économique qui pèse sur l'ensemble des acteurs.